912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.223:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt vedrørende anmeldt utæthed i den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

I december 2009 anmeldte klageren til selskabet, at der var konstateret utæthed i taget. Selskabet besigtigede forholdet og afviste dækning under henvisning til anmærkninger i tilstandsrapporten. Utæthed i tagkonstruktionen blev på ny anmeldt til selskabet i juli 2011. Efter besigtigelse anerkendte selskabet dækning, men afviste at dække de omkostninger, som havde været forbundet med klagerens udbedringsforsøg siden selskabets første besigtigelse. Sagen for nævnet vedrører klagerens krav på dækning af de omkostninger, som var forbundet med de forgæves udbedringsforsøg.

Selskabet har afvist kravet bl.a. med henvisning til, at de yderligere omkostninger, som klageren kræver dækket, vedrører forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1935, blev købt af klageren med overtagelse den 1/8 2006. Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

...

Prisafslag

Der er efter forhandling mellem parterne ydet køber et prisafslag på kr. 145.000 i forhold til den udbudte pris på kr. 4.995.000, hvorefter handelsprisen udgør kr. 4.850.000. Prisafslaget fastsættes skønsmæssigt som kompensation for de i tilstandsrapport, sundhedsattest og energimærke nævnte fejl og mangler mv. Afslaget meddeles køber til fuld og endelig afgørelse og kan ikke gøres til genstand for yderligere forhandling."

Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 4/4 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	...		
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædning	...	
		K0	Fugtspor i loft over trappe, sandsynligvis fra tidligere utæt tagbeklædning.
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Stedvis dampbuler i tagpapbelægning.
	8.2 Tagfald	K1	Taget er stedvis med lunker med vandansamlinger. Note: Lunker er af begrænset dybde. Taget bør dog løbende holdes under observation.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækninger ved skæringer af tagflader med facader er svage.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Løst udhængsbræt mod vest.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender er med bagfald. Note: På besigtigelsestidspunktet stod der vand og bladfyld i tagrenderne. Tagrenderne bør renses for at undgå følgeskader.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)."

Den 13/9 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**

Ved køb af ejendommen, ..., tegnedes ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring (DB) den 20.07.2006.

En utæthed i tagkonstruktionen blev efterfølgende konstateret og anmeldt til ejerskifteforsikringen, den 03.12.2009. Det viste sig, at det var nødvendigt at vurdere og udbedre den samme skade ad to omgange.

Efter DB's første konsulentbesøg iværksattes tømrerens første afklaring og udbedringsforsøg. Det forhindrede ikke fortsat vandindtrængen, og dette blev meddelt DB. DB sendte derefter endnu en konsulent til at vurdere forholdet. Derefter foretog tømreren den endelige udbedring, som DB betalte. Imidlertid nægtede DB at betale tømrerens første afklaring og udbedringsforsøg.

Der klages således over, at DB ikke vil betale for den samlede undersøgelse og udbedring af det reelle problem.

DB har begrundet det med, at der var tale om to skader, hvoraf den ene var omfattet af tilstandsrapporten. Imidlertid viste tømrerens afklaring gennem første forgæves udbedringsforsøg og den efterfølgende endelige udbedring, at der kun var tale om en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at henvisning til tilstandsrapporten ikke var relevant.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg ønsker at opnå medhold i min klage på følgende punkter:

1. Bekræftelse at der er tale om en og samme skade for tømrerens to udbedringsforsøg, således at DB skal dække udgiften til begge udbedringsforsøg.
2. Hvis ikke DB bekræfter dette (1), så ønsker jeg indsigt i synsmændenes vurderingsrapporter til selskabet.
3. Jeg ønsker dækket de samlede udgifter til undersøgelse, vurdering og udbedring af skaden, med udbetaling af restbeløb på kr. 28.990.
4. Jeg ønsker dækning af renteudgifter i form af procesrenter fra dato 02.01.11 (fakturadato).
5. Offentliggørelse af ankenævnets beslutning, herunder fokus på sagsforløb og svartider."

I en vedlagt supplerende redegørelse har klageren anført:

"Klagesagens stridspunkt
Afklaring af skadens natur krævede et første udbedringsforsøg fra tømreren, før skaden kunne afhjælpes endeligt gennem tømrerens andet indgreb. Dansk Boligforsikring (DB) accepterede umiddelbart at betale for den endelige udbedring, men ville ikke betale for det første, afklarende indgreb (kr. 28.900). Klager fastholder, at DB skal dække begge tømrerens indgreb.

Beskrivelse af skaden
Skaden fandt sted i husets nordøstdel, hvis dominerende rum er en intern trappeopgang gennem stue- og kælderetage. Skaden bestod i, at der trængte vand ned gennem taget efter regnskyl, især ved vindretning fra nord og øst. Dette medførte, at der kom vand i huset i den interne trappegang. Der løb vand ned ad trappegangens nordvæg, og der dryppede vand ned fra loftet. Nærmere undersøgelse viste, at der var sket forrådnelse af trækonstruktionen over loftet. Skaderne er dokumenteret med stillbilleder og video.

Beskrivelse af skadens årsag
Det viste sig efter nærmere afklaring gennem to udbedringsforsøg, at skaden skyldtes en fejlkonstruktion af tagets opbygning, idet der under hovedtagets tagbelægning i husets nordøstdel var en kasseformet trækonstruktion, som hindrede regnvand i at løbe fra. Tømreren udbedrede derefter fejlkonstruktionen. Dette havde den tilsigtede virkning, og der har ikke siden været vandindtrængen.

DB's argumentation
DB har påstået, at der var tale om to separate skader, hvoraf den ene faldt ind under tilstandsrapporten, således at DB ikke skulle dække udgiften til tømrerens første afklarende udbedringsforsøg.
Der henvises til bilag ...: Email-korrespondance mellem klager og selskab fra 14.06.12 til 28.06.12 (sammenhængende email-tråd vedr. betaling for første udbedringsforsøg).

Klagers argumentation
Der er kun tale om en og samme skade. Da DB har indvilget i at betale for udbedring af denne skade, skal forsikringen betale tømrerens arbejde, både med at finde fejlen, med at reparere skaden og med at forebygge, at den opstår igen. I første omgang sagde forsikringen mod ejerens påstand, at skaden var omfattet af tilstandsrapportens forbehold, og at det påhvilede ejeren at påvise, hvis det forholdt sig anderledes. Derfor måtte tømreren først undersøge, om utætheden blot skyldtes defekt i tagpapbelægningen, eller om der var en større konstruktionsfejl under tagpappet, som samlede vand.
Da tømrerens første arbejde viste, at lapningen af tagpapbelægningen ikke forhindrede vandindtrængen, fremgik det, at skaden skyldtes en konstruktionsfejl, og nu godkendte forsikringen, at skaden ikke var omfattet af tilstandsrapportens forbehold, men skulle dækkes af forsikringen. Tømreren foretog derefter sit andet arbejde, som udbedrede skaden.
I begyndelsen behandlede DB sagen som en skade, også under og efter tømrerens første afklarende indgreb. Først 05.05.12 anførte DB, at sagen bestod af to skader.
DB's skadechef, ..., har i sit afsluttende brev 19.07.12 medgivet, at 'Når det drejer sig om utætheder i tage, som erkendes ved, at der drypper vand fra loftet, er det ofte vanskeligt at sige, hvor utætheden er, og tit må man prøve sig frem, før man finder det reelle problem.' (Se bilag ...: Afsluttende brev af 19.07.12 fra DB med afvisning af betaling for første udbedringsforsøg.) Dette understreger, at det ikke er atypisk, at det har krævet to tømrerindgreb at fastslå og udbedre skaden.
På dette grundlag fastholder klager, at der var tale om et afklarings- og udbedringsforløb gennem to tømrerindgreb, som begge skal dækkes af DB."

I et vedlagt bilag har klageren detaljeret beskrevet sagsforløbet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/9 2012 bl.a. anført:

"**2 Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen**

På vegne af selskabet fastholder jeg, at den erstatningsopgørelse, som blev sendt til klageren den 19. juli 2011 er korrekt opgjort, og at den derfor ikke skal omfatte de omkostninger, som klageren mener sig berettiget til at få dækket.

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1. august 2006. Klageren anmeldte et forhold omkring vandindtrængning via tagkonstruktionen til os den 3. december 2009, altså 3 år efter overtagelsestidspunktet.

Selskabet foretog en besigtigelse af det anmeldte forhold i maj 2010. Besigtigelsen blev først foretaget relativt lang tid efter anmeldelsen, idet vinteren 2009/2010 var ganske kold, og det var ikke muligt at se på tagfladerne, idet der lå sne på.

5. 83.223

I forlængelse af besigtigelsen afviste vi det anmeldte forhold ved bilag ... Vurderingen der lå til grund for afslaget tog afsæt i, at årsagen til vandindtrængningen skyldtes løst tagpap i yderkanterne af tagfladen. Det fremgår af tilstandsrapporten, bilag ..., i afsnit 8.3, at inddækningerne ved skæringerne af tagfladerne var særdeles dårlige, og forholdet var anmærket med karakteren K3. Der var på dette tidspunkt forløbet 4 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

I forbindelse med afvisningen af forholdet, anviste selskabet naturligt nok ikke en udbedringsanvisning, idet der ikke skulle foretages en erstatningsopgørelse.

Selskabet anviste derfor ikke en forkert udbedringsmetode, som skal dækkes under ejerskifteforsikringen, hverken isoleret set eller i tilknytning til det efterfølgende dækningstilsagn.

Den 17. juli 2011 indgav klageren igen anmeldelse vedrørende vandindtrængning i tagkonstruktionen, og vi besigtigede forholdet den 1. august 2011. Den 23. september 2011 anerkendte vi, at forholdet omkring vandindtrængningen som følge af en fejlkonstruktion, der ikke havde nogen tilknytning til de i tilstandsrapporten anmærkede forhold.

De omkostninger, som klageren på nuværende tidspunkt, kræver dækket af os vedrører efter vores opfattelse udbedringen af de forhold, som er anmærket i tilstandsrapportens afsnit 8.3. Omkostningerne til disse udbedringer skal klageren efter vores opfattelse selv betale. Udbedringen af forhold som er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget fra forsikringsdækning, medmindre anmærkningerne er klart forkert beskrevet.

Vores sagsbehandling i forbindelse med afvisningen af vandindtrængningen første gang klagerne anmeldte forholdet, kan ikke isoleret set medføre, at vi skal forpligtes til at betale klagerens første udbedringer.

Klageren har i øvrigt allerede modtaget en form for kompensation for udbedringen af de forhold, som var nævnt i tilstandsrapporten, i det klagerne jf. bilag ... accepterede et prisafslag på 145.000 kr. til dækning af blandt andet forholdene i tilstandsrapporten."

Herefter har klageren i brev af 12/10 2012 til nævnet anført:

"Jeg har med deres brev af 5. oktober 2012 modtaget Dansk Boligforsikrings redegørelse for selskabets synspunkter til den indgivne klage.

I den anledning fremsender jeg følgende kommentarer til selskabets supplerende sagsfremstilling og opfattelse af sagen:

Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen	**[Klagerens] kommentar hertil**
Klageren anmeldte forholdet omkring vandindtrængning via tagkonstruktionen 3 år efter overtagelsestidspunktet	Dette kan ikke have indflydelse på sagens afgørelse, da forældelsesfristen er 5 år ifølge forsikringspolicen. Problemets omfang blev klart ved de ekstra store regnskyl 2009 ved særlige vindforhold, som tydeliggjorde, at det ikke kun var en kosmetisk skade.
Afvisningen begrundes med at skaden i tilstandsrapporten var anmærket med K3.	Dette er irrelevant. Den omtalte K3, tilstandsrapportens pkt. 8.3, vedrører 'Inddækninger ved skæringer af tagflader med facader er svage', og vandindtrængning under dette punkt kunne kun skabe en fugtig facade, dvs. ydersiden af muren, og er altså slet ikke relateret til

	den anmeldte indvendige skade. Derimod vedrører den indvendige vandindtrængning tilstandsrapportens pkt. 5.2, angivet som K0: 'Fugtspor i loft over trappe, sandsynligvis fra tidligere utæt tagbeklædning'. Så tilstandsrapportens karakter K0, for pkt. 5.2, var i virkeligheden en K3. I øvrigt kan jeg om ønsket fremsende billeder og video som viser den indvendige vandindtrængning (vand der drypper og løber ind i huset).
Vores sagsbehandling i forbindelse med anvisningen af vandindtrængningen første gang klagerne anmeldte forholdet, kan ikke isoleret set medføre, at vi skal forpligtes til at betale klagerens første udbedringer.	Dette er uden relevans. Selskabets første sagsbehandling kan, skal og må ikke ses isoleret. Der var jo netop tale om en genanmeldelse af skaden, hvis årsag netop ikke var fundet ved første udbedringsforsøg, jf. at Dansk Boligforsikrings skadeschef, ..., i sit brev 19.07.12 medgiver: 'Tit må man prøve sig frem før man finder det reelle problem'.
Klageren har modtaget et prisafslag på 145.000 kr. til dækning af blandt andet forholdene i tilstandsrapporten.	Dette argument fremføres her for første gang, og det er irrelevant. Ejendomsmægler HOME's fulde ordlyd er: 'Prisafslaget fastsættes skønsmæssigt som kompensation for den i tilstandsrapport, sundhedsattest og energimærke nævnte fejl og mangler mv. Afslaget meddeles køber til fuld og endelig afgørelse og kan ikke gøres til genstand for yderligere forhandling.' 'Prisafslaget' (prisnedslaget) var ikke begrundet i skader, men en generel forhandling. Under forhandlingen blev dog nævnt en revne i betongulvet i kælderen, nævnt i tilstandsrapporten pkt. 2.1, betegnet som UN. Vandindtrængningen fra loftet blev, lige som restens af tilstandsrapportens punkter, ikke berørt.

Jeg beder om at få tilsendt kopi af Dansk Boligforsikrings bilag ... (besigtigelsesrapport), ... (besigtigelsesrapport), samt ... (dækningstilsagn og anvist udbedringsmetode), idet jeg forbeholder mig yderligere kommentarer til disse."

Vedlagt brev af 15/10 2012 har nævnet sendt kopi af de ønskede bilag til klageren.

Selskabet har i brev af 26/10 2012 til nævnet bemærket:

"Det er ikke irrelevant, at tilstandsrapportens registreringer under punkt 8 indeholdt blandt andet den anførte K3. Det er netop relevant i nærværende klagesag, at der er anmærkninger om tagfladens tilstand på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten, når der går 4 år fra tilstandsrapportens udarbejdelse til vores kunde anmelder skaden. I de 4 år forløbne har der kunnet løbe vand ind i tagkonstruktionen. Vand bevæger sig ikke nødvendigvis kun vertikalt igennem bygningsdele, men kan lige så vel løbe horisontalt i tagkonstruktioner via andre bygningsdele såsom spær og lægter.

Vi deler ikke vores kundes opfattelse af, at karakteren K0 på den indvendige loftbeklædning skulle have været en K3.

Grundlaget for en vurdering af de mulige årsager til vandindtrængning i en tagkonstruktion, bør tage udgangspunkt i en vurdering af tagfladens tilstand, hvilket vi gjorde i vores første sagsbehandling.

Vores kundes omkostninger til udbedringen af forhold, som var anmærket i tilstandsrapporten, skal ikke dækkes under ejerskifteforsikringen."

Efterfølgende har klageren i brev af 9/11 2012 til nævnet anført:

"I brevets andet afsnit anfører DB, at tilstandsrapportens pkt. 8.3 (K3) er relevant. Men dette punkt er ikke relevant, fordi skaden slet ikke skyldtes utæthed i det udvendige halvtags tagflade. Skaden henhørte derimod under tilstandsrapportens pkt. 5.2 (K0). Skadesårsagen var således ikke fundet i tilstandsrapporten, og DB dækkede da også skaden. Den omtalte tagflade ligger på et halvtag uden for selve husets ydermur, 35 cm under murens top, så en utæthed i tagfladen kunne aldrig have medført, at vand trængte ned fra loftet inde i huset.

Allerede i den første skadesanmeldelse 03.12.09 anførte jeg (bilagt billeder), at skaden skyldtes vandindtrængning gennem loftet inde i huset, altså under pkt. 5.2 (K0). Derfor kan DB heller ikke argumentere mod at betale første udbedringsforsøg med henvisning til, at der gik 4 år mellem huskøb og skadesanmeldelse (endda yderligere forlænget med næsten 2½ år pga. DB's sagsbehandlingstid, før skaden blev udbedret).

DB har medgivet, at vandindtrængning gennem den indvendige loftbeklædning skyldtes tagkonstruktionen, og medgiver herved indirekte, at skaden henhører under tilstandsrapportens pkt. 5.2, angivet som K0. Det understreges yderligere af, at DB har betalt for udbedringen af tagkonstruktionen.

DB har fastholdt, at de ikke vil betale for tætning af tagpappet. Men det forgæves forsøg på udbedring af vandindtrængning gennem tætning af tagpappet, skete på initiativ af DB's første tilsynsmand. Dette stemmer også med DB's egen skadeschef, ..., i hans brev 19.07.12: '*Tit må man prøve sig frem før man finder det reelle problem'.* Da udbedringsforsøget ikke hjalp, sendte DB en ny tilsynsmand som fandt den rigtige årsag til skaden, og dermed var uenig med den første tilsynsmand. Den første tilsynsmands vurdering af skaden, som henhørende under tilsynsrapportens pkt. 8.3 (K3), viste sig at være forkert, idet skaden henhørte under tilsynsrapportens pkt. 5.2 (K0).

I brevets fjerde afsnit anfører DB, at 'Grundlaget for en vurdering af de mulige årsager til vandindtrængning i en tagkonstruktion, bør tage udgangspunkt i en vurdering af tagfladens tilstand, hvilket vi gjorde i vores første sagsbehandling.' DB synes her at give mig ret i, at det første udbedringsforsøg skal dækkes af forsikringen. Det kan ikke være forsikringstageren, der skal dække udgiften til afklaring af skadesårsagen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder 2 besigtigelsesrapporter.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.

8. 83.223

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at klageren under nævnsbehandlingen har fået kendskab til indholdet af selskabets besigtigelsesrapporter.

I tilstandsrapporten er anført, at inddækninger ved skæringer af tagflade med facader er svage. Forholdet har fået karakteren K3, der betegner en kritisk skade, der medfører skader på andre bygningsdele. Dette forhold bliver i først omgang anset for årsagen til skaden af selskabets besigtigelseskonsulent.

Uanset om selskabets besigtigelseskonsulent eventuelt fejlvurderede årsagen til skaden i forbindelse med sin første besigtigelse, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække udbedring af forhold, der allerede i tilstandsrapporten er karakteriseret som et forhold, der er kritisk, og som derfor burde være udbedret.

Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Det forhold, at sagsbehandlingstiden ses at have været meget lang, findes ikke i sig selv at kunne føre til et andet resultat.

9. 83.223

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen